

(19)日本国特許庁(JP)

(12) 公開特許公報(A)

(11)特許出願公開番号

特開2000-222463

(P2000-222463A)

(43)公開日 平成12年8月11日(2000.8.11)

(51)Int.Cl.⁷

G 0 6 F 17/60

識別記号

F I

G 0 6 F 15/21

テマコード(参考)

J 5 B 0 4 9

審査請求 未請求 請求項の数4 OL (全12頁)

(21)出願番号

特願平11-23118

(22)出願日

平成11年1月29日(1999.1.29)

(71)出願人 000114086

ミサワホーム株式会社

東京都杉並区高井戸東2丁目4番5号

(72)発明者 小村 哲夫

東京都杉並区高井戸東2丁目4番5号 ミ

サワホーム株式会社内

(74)代理人 100064908

弁理士 志賀 正武 (外1名)

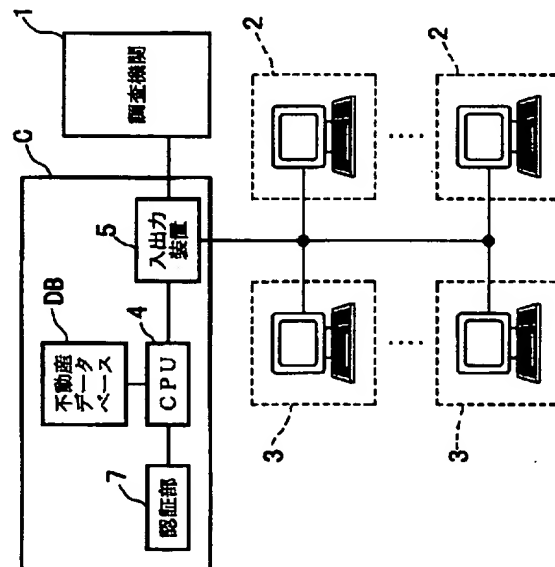
Fターム(参考) 5B049 BB05 CC44 EE05 FF01 GG02

(54)【発明の名称】 不動産の総合評価方法

(57)【要約】

【課題】 不動産図書を容易に作成し、不動産の評価を総合的かつ容易に行うことを可能とする不動産の総合評価方法を提供すること。

【解決手段】 不動産データ統合センターCは、不動産業者2等からの調査依頼を受けると、調査機関1に不動産に関する各分野の調査を調査機関1に依頼する。調査機関1は、この依頼を受けると、不動産に関する情報であって出所の異なる多項目の情報を収集する(第1の工程)。不動産データ統合センターCは、収集された前記多項目の情報を不動産ごとに所定の一覧表に分類して不動産図書として管理する(第2の工程)。また、不動産データ統合センターCは、前記不動産図書として管理された前記多項目の情報を出力する(第3の工程)。さらに、不動産データ統合センターCは、出力された前記多項目の情報に基づき不動産を評価する(第4の工程)。



【特許請求の範囲】

【請求項 1】 不動産に関する情報であって出所の異なる多項目の情報を収集する第 1 の工程と、前記多項目の情報を不動産ごとに所定の一覧表に分類して不動産図書として管理する第 2 の工程と、前記不動産図書として管理された前記多項目の情報を出力する第 3 の工程と、出力された前記多項目の情報に基づき不動産を評価する第 4 の工程と、を含むことを特徴とする不動産の総合評価方法。

【請求項 2】 前記多項目の情報は、少なくとも、不動産情報、登記、税制、および鑑定 の 4 分野に関するものであることを特徴とする請求項 1 に記載された不動産の総合評価方法。

【請求項 3】 前記多項目の情報は、少なくとも、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、一級建築士、建築整備士、公認会計士、税理士、再開発プランナー、および宅地建物取引主任者の何れかの専門分野に属するものであることを特徴とする請求項 1 に記載された不動産の総合評価方法。

【請求項 4】 前記第 3 の工程は、前記不動産図書として管理された前記多項目の情報を印刷物に集約して出力することを特徴とする請求項 1 に記載された不動産の総合評価方法。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】本発明は、不動産図書として管理された情報に基づき、不動産を総合的に評価するための不動産の総合評価方法に関する。

【0002】

【従来の技術】現在、各不動産に対する不動産データは、各不動産会社および各官公庁（執行裁判所、住宅金融債権管理機構、大蔵省財務局、住宅都市整備公団、国鉄清算事業団、地方自治体住宅供給公社など）からの情報提供により、各不動産業者および各関係省庁（国土庁、公正取引委員会、建設省、法務省、大蔵省、自治省）において、それぞれ独立に管理されている。この場合、各不動産業者および各関係省庁における不動産データは、各不動産業者および各関係省庁毎における管理項目が異なっている。そのため、不動産データの分析および評価する際には、不動産に対する権利関係、物件評価および取引価格等について、非常に専門的な知識が必要となる。従って、不動産データの分析および評価は、一般の消費者や不動産業者にとって難しいものである。そこで、特願平 08-324437（不動産管理システム）に記載されている不動産管理センタにおけるデータ総合管理システムは、所定の地域の不動産データを一元管理し、不動産の売買に関する分析・評価を簡易に行えるデータ総合管理システムとして発明されたものである。

【0003】

【発明が解決しようとする課題】ところで、上述のデータ総合管理システムにより必要とする物件を売買する場合、一般の利用者（消費者）および不動産業者は、不動産評価の基礎となる不動産図書の項目を確認する必要がある、物件の売買における評価の正確さは、不動産図書の項目の記載が多ければ多いほど高くなる。そこで、不動産図書は、不動産情報、登記、税制、および評価（鑑定）の 4 分野に分類されて作成され、各分野別に多くの項目が設けられている。

【0004】しかしながら、不動産図書を作成する上で、各分野別に多くの項目について多岐にわたって情報を収集する必要があるため、不動産図書を効率的に作成することができず、不動産を総合的に評価することは困難であった。本発明はこのような背景の下になされたもので、不動産図書を容易に作成し、不動産の評価を総合的かつ容易に行うことを可能とする不動産の総合評価方法を提供することを目的とする。

【0005】

【課題を解決するための手段】上記課題を解決するため、この発明は以下の構成を有する。すなわち、請求項 1 記載の発明は、不動産に関する情報であって出所の異なる多項目の情報を収集する第 1 の工程と、前記多項目の情報を不動産ごとに所定の一覧表に分類して不動産図書として管理する第 2 の工程と、前記不動産図書として管理された前記多項目の情報を出力する第 3 の工程と、出力された前記多項目の情報に基づき不動産を評価する第 4 の工程と、を含むことを特徴とする。

【0006】また、請求項 2 記載の発明は、前記多項目の情報が、少なくとも、不動産情報、登記、税制、および鑑定 の 4 分野に関するものであることを特徴とする。

【0007】さらに、請求項 3 記載の発明は、前記多項目の情報が、少なくとも、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、一級建築士、建築整備士、公認会計士、税理士、再開発プランナー、および宅地建物取引主任者の何れかの専門分野に属するものであることを特徴とする。

【0008】さらにまた、請求項 4 記載の発明は、前記第 3 の工程が、前記不動産図書として管理された前記多項目の情報を印刷物に集約して出力することを特徴とする。

【0009】

【発明の実施の形態】以下、図面を参照して本発明の一実施形態について説明する。図 1 は、本発明の一実施形態による不動産の総合評価方法が適用された不動産管理システムの構成を示すブロック図である。この図において、符号 C は、このシステムの中核をなす不動産統合センターであり、不動産に関する各種の情報処理および情報管理を行う。

【0010】符号 1 は、不動産の評価に必要な項目につ

3

いて調査する外部の調査機関であり、具体的には後述する司法書士や土地家屋調査士などの専門家（有資格者）から構成される。符号2および符号3は、調査の依頼主である不動産業者および消費者である。不動産統合センターCは、調査機関1、不動産業者2、消費者3に設置された端末に接続される。この他、不動産統合センターCは必要に応じて官公庁（図示なし）などにも接続され、調査機関1は不動産業者2とも接続される。

【0011】符号DBは、調査機関1から得られた情報を分類して得られる後述の「不動産図書」として構築して格納するデータベースである。このデータベースDBには、全国の不動産物件についての各種の情報が記憶され、例えば不動産物件毎の動画、静止画、文字などのデータが記憶されている。符号4は、CPU（中央処理演算装置）であり、データベースDBに格納された情報の管理、評価、編集などの各種の処理を実行する。

【0012】符号5は、入出力装置であり、調査機関1、不動産業者2、消費者3に設置された各端末との間のデータの送受信を行う。また、特に図示しないが、不動産統合センターCと、調査機関1や不動産業者2等との間を接続する通信網は、特に限定されず、例えば通信衛星を用いてもよい。通信衛星を用いて通信を行う場合、入力装置5は、物件データを暗号化して制御コードを付加した後に送信する。

【0013】符号7は、認証部であり、不動産業者2または消費者3の端末からデータベースDBをアクセスする利用者のアクセス権限を識別データにより確認するものである。すなわち、認証部7は、データベースDBのアクセス毎に利用者の識別番号の認証を行い、不動産データベースDBに対する不動産情報の検索において、物件探索時、売買契約時、および物件保有時における検索可能（入手可能）な情報を制限する。

【0014】次に、図1に示すシステムのデータベースDB上に構築される「不動産図書」について説明する。この不動産図書は、「不動産情報」、「登記」、「税制」、「評価（鑑定）」の4分野において不動産を調査・分析し、総合的に評価して得られた情報を収録したものである。

【0015】また、このシステムは、データベースDBに格納された各分野における不動産図書の検索項目として、「不動産情報」の分野について3045項目（土地：712項目、建物：2333項目）、「登記」の分野について946項目、「税制」の分野について284項目、「評価（鑑定）」の分野について3578項目を有し、合計7853項目を一件の不動産物件の検索項目（記載項目）としている。

【0016】以下、各分野における検索項目（記載項目）を詳細に説明する。図2に示すように、「不動産情報」の分野は、「I. 土地情報」、「II. 建物情報」、および「III. 契約に関する事項」の大項目に分類され

4

ている。このうち、「I. 土地情報」は、「1. 土地評価」、および「2. 事業評価（事業計画シミュレーション）」の中項目に分類されている。

【0017】「1. 土地評価」は、「（1）市場評価（物件調査、立地調査）」、「（2）関連法規の開発与件」、および「（3）建築基準法及び開発指導要綱調査」の各小項目に分類されている。「2. 事業評価（事業計画シミュレーション）」は、「（1）開発手法の検討」、「（2）公的資金の検討」、「（3）事業手法の検討」、「建築計画及び事業計画」、および「（5）事業評価」の各小項目にさらに分類されている。

【0018】「II. 建物情報」は、「1. 建物評価」、および「2. 事業評価（事業計画シミュレーション）」の中項目に分類されている。「1. 建物評価」は、「（1）オフィスビル」、「（2）マンション」、および「（3）戸建」の各小項目にさらに分類されている。「2. 事業評価（事業計画シミュレーション）」は、「（1）テナント状況」、「（2）事業計画」、および「（3）事業評価」の各小項目にさらに分類されている。

【0019】「III. 契約に関する事項」は、「1. 重要事項説明書における契約に関する事項」の中項目に分類され、この「1. 重要事項説明書における契約に関する事項」は、「（1）売り手側の宅地建物取引主任者」、および「（2）重要事項説明書」の各小項目にさらに分類されている。

【0020】次に、図3に示すように、「登記」の分野は、「I. 登記における調査物件概要」、「II. 調査マニュアル」、「III. 登記手続上の留意事項」、「IV. 法定代理権限書」、「V. 第三者の許可書等」、「VI. 属性」、および「VII. 表示されている登記の履歴」の大項目に分類されている。

【0021】「税制」の分野は、「I. 譲渡時」、「II. 取得時」、「III. 保有時」、「IV. 運用時」、および「V. 相続時」の大項目に分類されている。「評価（鑑定）」は、「I. 表題部」、「II. 不動産の表示」、「III. 鑑定評価の基本的事項」、および「IV. 鑑定評価額決定の理由の要旨」の大項目に分類されている。

【0022】ここで、「評価（鑑定）」の分野において、「IV. 鑑定評価額決定の理由の要旨」は、「（1）地域分析」、「（2）個別分析」、「（3）最有効使用の判定」、「（4）鑑定評価方式の適用」、および「（5）試算価格の調整と鑑定評価額の決定」の中項目に分類されている。このうち、「（4）鑑定評価方式の適用」は、「A. 更地」、「B. 自用の建物及びその敷地」、「C. 宅地見込地（分譲用余地）」、「D. マンション（個室）」、「E. 店舗兼事務所ビル」、および「F. 借地権」の各小項目にさらに分類されている。

【0023】上述の検索項目（記載項目）を有する「不

10

20

30

40

50

動産図書」は、項目別に8人の有資格の専門家により調査された事項に基づき作成される。ここで、8人の有資格の専門家とは、「弁護士」、「司法書士」、「土地家屋調査士」、「不動産鑑定士」、「一級建築士・建築整備士」、「公認会計士・税理士」、「再開発プランナー」、および「宅地建物取引主任者」をいう。

【0024】図4および図5に、上述の不動産図書の各項目について調査を担当する専門家を示す。先ず、図4を参照して「不動産情報」の分野において調査を担当する専門家を説明する。この分野の大項目をなす「I. 土地情報」では、「1. 土地評価」の「(1) 市場調査」の項目に属する「物件調査」について「司法書士」および「土地家屋調査士」が行ない、「立地調査」について「一級建築士・建築整備士」および「宅地建物取引主任者」が行う。

【0025】「1. 土地評価」の項目に属する「(2) 関連法規の開発与件」についての調査は、「一級建築士・建築整備士」が行ない、「(3) 建築基準法及び開発指導要綱調査」についての調査は、「土地家屋調査士」、「一級建築士・建築整備士」、および「宅地建物取引主任者」が行う。

【0026】「2. 事業評価(事業計画シミュレーション)」の項目に属する「(1) 開発手法の検討」、「(2) 公的資金の検討」、「(3) 事業手法の検討」、および「(5) 事業評価」についての調査は、「再開発プランナー」が行ない、「(4) 建築計画及び事業計画」についての調査は、「一級建築士・建築整備士」、「公認会計士・税理士」、および「再開発プランナー」が行う。

【0027】また、「II. 建物情報」では、「1. 建物評価」の項目に属する「(1) オフィスビル」、「(2) マンション」、および「(3) 戸建」についての調査は、「一級建築士・建築整備士」が行なう。

「2. 事業評価(事業計画シミュレーション)」の項目に属する「(1) テナント状況」についての調査は、「宅地建物取引主任者」が行ない、「(2) 事業計画」についての調査は、「公認会計士・税理士」および「再開発プランナー」が行ない、「(3) 事業評価」についての調査は、「再開発プランナー」が行なう。「III. 契約に関する事項」では、「1. 重要事項説明書における契約に関する事項」の項目に属する「(1) 売り手側の宅地建物取引主任者」および「(2) 重要事項説明書」についての調査は、「宅地建物取引主任者」が行なう。

【0028】次に、図5を参照して、「登記」、「税制」、「評価」の各分野において調査を担当する専門家を説明する。先ず、「登記」の分野では、「I. 登記における調査物件概要」、「II. 調査マニュアル」、「II I. 登記手続上の留意事項」、「IV. 法定代理権限書」、「V. 第三者の許可書等」、「VI. 属性」、およ

び「VII. 表示されている登記の履歴」についての調査は、いずれも「司法書士」が行う。

【0029】「税制」の分野では、「I. 譲渡時」、「I I. 取得時」、「III. 保有時」、「IV. 運用時」、および「V. 相続時」についての調査は、いずれも「公認会計士・税理士」が行う。「評価(鑑定)」の分野では、「I. 表題部」についての調査は、「不動産鑑定士」が行い、「II. 不動産の表示」についての調査は、「司法書士」および「土地家屋調査士」が行い、「III. 鑑定評価の基本的事項」についての調査は、「司法書士」および「不動産鑑定士」が行なう。

【0030】また、「IV. 鑑定評価額決定の理由の要旨」の項目に属する「(1) 地域分析」についての調査は、「土地家屋調査士」、「不動産鑑定士」、「一級建築士・建築整備士」、「再開発プランナー」、および「宅地建物取引主任者」が行なう。「(2) 個別分析」についての調査は、「司法書士」、「土地家屋調査士」、「不動産鑑定士」、「一級建築士・建築整備士」、および「宅地建物取引主任者」が行なう。

「(3) 最有効使用の判定」についての調査は、「不動産鑑定士」が行う。

【0031】「(4) 鑑定評価方式の適用」の項目に属する「A. 更地」、「B. 自用の建物及びその敷地」、「C. 宅地見込地(分譲用素地)」、「D. マンション(個室)」、「E. 店舗兼事務所ビル」、「F. 借地権」、および「(5) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定」についての調査は、いずれも「不動産鑑定士」が行う。

【0032】次に、この不動産の総合評価システムによる評価(不動産の総合評価方法)を説明する。このシステムによる不動産の総合評価は、情報の収集工程、分類工程、出力工程、集約工程、評価工程からなり、これらの各工程は、不動産図書事務局100と、不動産の売主・買主・仲介業者200と、8人の専門家300からなる調査機関1との間の情報の伝達に伴って行われる。

【0033】図6に、不動産図書事務局100と、不動産の売主・買主・仲介業者200と、8人の専門家300からなる調査機関1との間の3者間で行われる情報伝達の手順の概略を示す。同図において、不動産図書事務局100には、図1に示す不動産統合センターCが設置され、不動産の売主・買主・仲介業者200は、図1に示す端末2または端末3を備える。また、8人の専門家300(専門家A~H)は、図1に示す調査機関1を構成し、「弁護士」、「司法書士」、「土地家屋調査士」、「不動産鑑定士」、「一級建築士・建築整備士」、「公認会計士・税理士」、「再開発プランナー」、および「宅地建物取引主任者」からなる。

【0034】以下、図6を参照して、伝達される情報の流れに着目して、このシステムによる不動産の総合評価方法を説明する。不動産図書事務局100は、不動産の

10

20

30

40

50

調査の依頼主である不動産の売主・買主・仲介業者２００から調査依頼を受けると、８人の専門家３００（専門家Ａ～Ｈ）との間で「電子メール（Ｅ－ｍａｉｌ）」にて必要な情報の伝送（送受信）を行って、調査対象の不動産に関する調査を行い、この調査結果に基づき不動産を評価して依頼主に報告する。不動産図書事務局１００と８人の専門家３００との間の情報の伝達は、後述する所定の書式に従った物件シートに必要な事項を記入することにより行われる。

【0035】8人の専門家300に対する調査依頼は、
 先ず「弁護士」、「司法書士」、「土地家屋調査士」、
 「一級建築士・建築整備士」、「公認会計士・税理
 士」、「再開発プランナー」、および「宅地建物取引主
 任者」の7人の専門家に対して行い、この調査結果に基
 づいて、「不動産鑑定士」に対する調査依頼を行う。

【0036】図7を参照して、不動産図書事務局100と、7人の専門家300Aおよび不動産鑑定士300Bとの間の情報の伝達手順を説明する。

手順1：不動産図書事務局100は、売主・買主・仲介業者200から不動産に関する調査依頼を受けると、この物件の調査を7人の専門家300Aに依頼する。ここで、7人の専門家Aとは、上述のように、8人の専門家300のうち、「弁護士」、「司法書士」、「土地家屋調査士」、「一級建築士・建築整備士」、「公認会計士・税理士」、「再開発プランナー」、および「宅地建物取引主任者」をいう。

【0037】手順2： 7人の専門家300Aは、この調査依頼を受ける場合、不動産図書事務局100に「承諾」の旨を返信する。

手順 3： 7 人の専門家 300A が調査依頼を承諾した 300B の場合、不動産図書事務局 100 は、物件の「基本構成」と「基本図面」等を FAX にて 7 人の専門家 300A に送信する。ここで、物件の基本項目として、所在地、地番、地積、および床面積があり、基本図面として、案内図、公図、地積測量図、および建物図面がある。

【0038】このFAXの送信と同時に、不動産図書事務局100は、電子メールにて上述の基本項目の記載された物件シート（表）を各々の専門家に送信する。この物件シート（表）は、「不動産情報シート」、「登記シート」、「税制シート」、および「評価（鑑定）シート」に区別されている。

【0039】手順4： 7人の専門家300Aは、不動産図書事務局100から受信した物件シートのうち、先ず評価（鑑定）シートを記入し、不動産図書事務局100に電子メールにて送信する。

手順5： その後、7人の専門家300Aは、他の項目を記入し終えた時点で、記入済み他のシートを不動産図書事務局100に電子メールにて送信する。

【0040】なお、各専門家は、不動産図書事務局100に対して既に送信したシートの記載内容を変更する場合 50

合、速やかにその内容を不動産図書事務局 100 に通知する。ただし、評価（鑑定）シートについては、他の専門家の調査内容に影響する項目であるため、一旦事務局に送信した後には極力変更のないように留意する。

【0041】手順6： 不動産図書事務局100は、上述の7人の専門家300Aから送信されたシートに基づいて、8人の専門家300を構成する残りの1人の専門家である不動産鑑定士300Bに調査を依頼する。

手順7： 不動産鑑定士300Bは、この調査依頼を受ける場合、不動産図書事務局100に「承諾」の旨を送信する。

【0042】手順8： 不動産図書事務局100は、「基本項目」と、上述の7人の専門家300Aにより記入された物件シートを不動産鑑定士300Bに電子メールにて送信する。

手順 9: 不動産鑑定士 300B は、不動産図書事務局 100 から受信した物件シートを記入して完成させ、これを不動産図書事務局 100 に送信する。

以上の手順 1～9 により、不動産の評価に必要な情報の調査・収集が行われ、情報収集工程が終了する。

【0043】次に、不動産図書事務局100は、以上の手順1ないし9を踏んで得られた8人の専門家300（専門家300Aおよび300B）による記入項目を確認・転記し、上述の「不動産図書」に統合・編集する。すなわち、8人の専門家により記載された物件シートに記載された情報を「不動産図書」の項目に従って分類・分析してデータベースDBに格納する。この結果、データベース上に不動産図書が構築される。以上により、情報の分類工程が終了する。

【0044】次に、不動産事務局100は、調査依頼のあった物件に関する情報をデータベースDBから読み出し、例えばディスプレイ等へ出力する。必要に応じて、データベースDB上の情報を印刷物に集約して出力する。以上により、情報の出力・集約工程が終了する。

【0045】ここで、データベース上に構築された不動産図書に基づき、不動産の総合評価を行うことも可能である。この総合評価は、例えば、データベースDB上の不動産図書の各項目について、記載事項の内容（各専門家による調査結果）を数値化し、評価の基準を与える所定の数式に代入することにより実現される。この評価用の数式は、評価条件が反映されるパラメータを有しており、評価条件に応じた適切な評価が可能となっている。言うまでもなく、このシステムの評価機能を使用することなく、利用者が、データベース上の情報から評価することも可能である。以上により、評価工程が終了する。この不動産の総合評価の結果は、調査報告書として不動産図書事務局100から調査の依頼主に提出される。

【0046】図8を参照して、売り物件についての調査を売り手（業者）が依頼した場合を例として、不動産図書事務局100と8人の専門家300との間の情報の伝

達手順をさらに詳細に説明する。

【0047】手順1： 依頼主である売り手（業者）200Aは、不動産図書事務局100に対し、売り物件の調査依頼をFAXにて行う。このとき、売り手（業者）200Aは、売り物件に関する「基本事項」と「案内図」を送信する。ここで、「基本事項」は、売り物件の「所在地」、「売り希望価格」からなり、必要に応じて「土地面積」および「建物面積」に関する事項を含む。

【0048】手順2： 不動産図書事務局100は、売り手（業者）200Aからの調査依頼を受けると、前述の7人の専門家300Aのうち、「司法書士」に対し、FAXにて売り物件に関する調査依頼を行い、依頼主から送信された基本事項と案内図を送信する。

【0049】手順3： この調査依頼を受けた司法書士は、調査依頼事項に基づき物件の登記簿謄本、公図、地積測量図、建物図面を収集し、これら収集資料に基づき後述の登記基本事項について調査を行い、これを不動産図書事務局100にFAXにて返信する。ここで、登記基本事項とは、物件の地番、地積、床面積、公図、地積測量図、および建物図面をいう。

【0050】手順4： 不動産図書事務局100は、司法書士から登記基本事項を受け取ると、物件の地番、地積、床面積、公図、地積測量図、および建物図面を確認し、「物件確認」をFAXにて依頼主の売り手（業者）200Aに送信し、司法書士から受け取った「登記基本事項」の内容について売り手（業者）200Aに確認する。

【0051】手順5： この物件確認を行った後、不動産図書事務局100は、「宅地建物取引主任者」、「一級建築士・再開発プランナー」、および「公認会計士・税理士」の3人の専門家に対して、調査依頼を行う。

手順6： 同時に、不動産図書事務局100は、各専門家のシートに「基本項目」を記入する。専門家の指名は、業種（専門分野）ごとの管轄者（管轄団体）に任せる。

【0052】手順7： 不動産図書事務局100は、各専門家のシートに「基本事項」を記入し、電子メールにて、「基本項目」が記入されたシートを、「宅地建物取引主任者」、「一級建築士・再開発プランナー」、および「公認会計士・税理士」の3人の専門家に送信する。ここで、「基本項目」とは、物件の所在地、地番、地積、および床面積をいう。

手順8： また、不動産図書事務局100は、FAXにて、「案内図」、「公図」、「地積測量図」、および「建物図面」をこれら3人の専門家に送信する。

【0053】手順9： 「宅地建物取引主任者」、「一級建築士・再開発プランナー」、および「公認会計士・税理士」の3人の専門家は、「基本項目」が記入されたシートや、案内図等を不動産図書事務局100から受け取ると、まず「優先項目」を記入し、電子メールにて優

先項目が記入されたシートを返信する。ここで、「優先項目」とは、不動産鑑定士が鑑定に必要とする項目をいう。

【0054】手順10： 不動産図書事務局100は、優先項目が記載されたシートを受け取ると、優先項目が記入されているかどうかを確認し、各専門家の優先項目を不動産鑑定士のシートに転記する。

手順11： 不動産図書事務局100は、不動産鑑定士に対して、「基本項目」および各専門家の「優先項目」について記入済みのシートを電子メールにて送信する。

【0055】手順12： 同時に、不動産図書事務局100は、案内図、公図、地積測量図、建物図面を不動産鑑定士にFAXにて送信する。不動産鑑定士は、不動産図書事務局100から、基本項目と優先項目について記入済みのシート、および案内図などを受け取ると、これらの調査結果に基づき、売り物件についての鑑定を行なう。

【0056】手順13： 司法書士・土地家屋調査士、弁護士、宅地建物取引主任者、一級建築士・再開発プランナー、公認会計士・税理士、および不動産鑑定士の各専門家は、各シートを全て記入してシートを完成させ、全ての項目が記入されたシートを電子メールにて不動産図書事務局100に送信する。

上述の手順1～13により情報の収集工程が行われる。

【0057】手順14： 不動産図書事務局100は、各専門家からシートを受け取ると、全項目が記入されているかどうかを確認する。

手順15：そして、不動産図書事務局100は、全項目の情報を統合編集し（分類工程）、印刷物に集約して（出力工程、集約工程）、不動産図書として完成させる。必要に応じて、不動産の総合評価を行う（評価工程）。以上により、情報の分類工程、出力工程、集約工程、評価工程の各工程が行われる。最後に、不動産事務局100は、調査の依頼主である売り主（業者）200Aに調査の結果を報告する。

【0058】図9に、上述の手順により得られる不動産図書の書式（すなわち物件シートの書式）の一例として、「素地物件」の項目「個別分析」を示す。この書式は、上述の物件シートの書式に対応する。不動産図書は、コンピュータによるデータベース化を図るため、表計算ソフトなどを用いて作成される。同図に示す例では、左側に調査項目である「（2）個別分析」に関する各項目が設けられ、右側に各項目に関するチェック欄900A、記載事項欄900Bおよび備考欄900Cからなる記入欄900が設けられている。

【0059】この図に示す例では、「（2）個別分析」について、大項目として〔土地〕、〔建物〕、〔マンション〔個室〕追加事項〕などが設けられている。ここで、〔土地〕については、中項目として「画地条件」が設けられている。この「画地」については、小項目とし

て「画地形状（整形画地・袋地・三角計地・その他不整形地）」、「間口」、「奥行き」、「規模」、「一方路（中間画地）」、「二方路」、「角地」、「三方路」、「四方路」、「街路接面方位」、傾斜地（傾斜角度）」、「傾斜方向」、「接面街路との高低（〇〇m）」、「セットバック副員・面積」、「要益地・承益地」、「その他権利を制限する権利」、「その他特記事項」、および「土地利用の現状」が設けられている。

【0060】また、〔建物〕については、小項目として「建築年月」、「用途、規模、構造」、「建物利用の現10 状」、「設計施工の程度」、および「維持管理の状況」が設けられている。さらに、〔マンション〔個室〕追加事項〕については、中項目として「個別的条件」が設けられ、小項目として、「用途」および「階数」などが設けられている。

【0061】この書式の記入方法は次の通りである。

(1) 左側の調査項目欄に対して本来調査すべき項目は、記入欄900のチェック欄700Aに「○」印を記入する。

(2) 調査項目に対して調査の必要のない項目（本物件に該当しない項目）は、チェック欄900Aに「＊」印を記入する。

【0062】(3) 「○」印記入の調査項目に対する調査結果を、記載事項欄900Bに記入する。図9において、記入欄900内の符号(A)は、本来調査すべき項目に対する記載事項欄を示し、調査結果が記入された項目を示す。また、符号(B)は、調査が必要ないために（本物件に該当しないために）、記入されていない項目に対する記載事項欄を示す。

(4) 記入は所定欄内に納める。この例では、記載事項欄900Bは92文字まで記入可能となっている。92文字でも欄内に収まらない場合には、備考欄900Cを使用する。

【0063】同図に示す例では、〔土地〕の小項目のすべてについて、そのチェック欄には本来調査すべき項目であることを示す○印が記入されている。小項目の「画地形状（整形画地・袋地・三角計地・その他不整形地）」の記載事項欄には「整形地」が記入されており、専門家による調査の結果が記入されている。

【0064】「間口」の記載事項欄には「10.50m」が記入され、「奥行き」の記載事項欄には「20.05m」が記入され、「規模」の記載事項欄には「215.25m²」が記入され、「一方路（中間画地）」の記載事項欄には「一方路である」が記入され、「二方路」ないし「四方路」の記載事項欄には「該当せず」が記入され、「街路接面方位」の記載事項欄には「南面」が記入されている。

【0065】「傾斜地（傾斜角度）」の記載事項欄には「0度」が記入され、「傾斜方向」の記載事項欄には「無し」が記入され、「接面街路との高低（〇〇m）」

および「セットバック副員・面積」の記載事項欄には「0m」が記入され、「要益地・承益地」ないし「その他特記事項」の記載事項欄には「無し」が記入され、「土地利用の現状」の記載事項欄には「更地であるが、個人用駐車場として使用している」が記入されている。

【0066】また、〔建物〕については、小項目として「建築年月」、「用途、規模、構造」、「建物利用の現状」、「設計施工の程度」、および「維持管理の状況」が設けられている。さらに、〔マンション〔個室〕追加事項〕については、中項目として「個別的条件」が設けられ、小項目として「用途」および「階数」が設けられている。なお、〔建物〕および〔マンション〔個室〕追加事項〕のチェック欄には、調査は必要ない（本物件に該当しない）ことを示す「＊」印が記入されている。

【0067】図10に、上述の図9に示すチェック欄900A、記載事項欄900B、および備考欄900Cの詳細を示す。初期状態における各欄のセルの書式は次の通りである。

(1) チェック欄900Aに記入される「○」印および「＊」印は、使用するコンピュータの日本語入力システムに「記号」として予め登録されている。

(2) 記載事項欄900Bには、92文字まで記入可能となっている。記載内容が所定の文字数（この例では92文字）で納まらない場合は備考欄を使用する。

【0068】図11に、図9および図10に示すチェック欄900Aのセルの書式設定画面を示す。図11

(a) に示す画面は、文字の「配置」を設定するためのもので、「文字の配置」、「文字の制御」、「方向」をパラメータとして設定可能となっている。ここで、「文字の配置」については、「横位置(H)」、「縦位置(V)」、および「インデント」について設定可能となっている。また、「文字の制御」については、「折り返しで全体を表示する」、「縮小して全体を表示する」、「セルを結合する」の設定が可能となっている。さらに、「方向」については、角度の設定が可能となっている。

【0069】同図(b)に示す画面は、文字の「フォント」を設定するためのもので、「フォント名」、「スタイル」、「下線」、「色」、および「文字飾り」などをパラメータとして設定可能となっている。ここで、「フォント名」については、「J S明朝」、「MS Pゴシック」、「MS P明朝」、「MSゴシック」等から設定可能となっている。また、「スタイル」については、「標準」、「斜体」、「太字」、および「太字斜体」等から設定可能となっている。さらに、「文字飾り」については、「取り消し線」、「上付き」、および「下付き」の設定が可能となっている。

【0070】図9および図10に示すチェック欄900Aの書式を設定する場合、先ず、図11(a)に示す画面上で「配置」を選択し、「文字の制御」として「折り

返して全体を表示する(W)」をチェックする。これにより、後述する記載事項欄のように、文字数が1行を越えた場合に複数行にわたって表示される。

【0071】次に、同図(b)に示すように、「フォント」を選択し、フォント名を設定する。この例ではフォント名として「MSゴシック」が設定されている。続いて、フォントの「サイズ」を設定し、文字の大きさを設定する。この例ではフォントサイズとして「11」ポイントが設定されている。以上により「チェック欄」のセルの書式設定を終えると、画面右下のアイコン「OK」をクリックして、設定内容を登録する。

【0072】図12に、図9および図10に示す記載事項欄900Bおよび備考欄900Cのセルの書式設定画面を示す。図12(a)に示す画面は、文字の「配置」を設定するためのもので、上述の図11(a)に示すものと同様であり、図12(b)に示す画面は、文字の「フォント」を設定するためのもので、上述の図11(b)に示すものと同様である。

【0073】記載事項欄900Bおよび備考欄900Cの書式を設定する場合、まず、図12(a)に示す画面上で「配置」を選択し、「文字の制御」として「折り返して全体を表示する(W)」をチェックする。これにより、前述の図10に例示するように、記載事項欄900Bの文字数が1行分を越えた場合に複数行にわたって表示される。

【0074】続いて、図12(b)に示すように、「フォント」を選択し、フォント名を設定する。この例ではフォント名として「MSゴシック」が設定されている。続いて、フォントの「サイズ」を設定し、文字の大きさを設定する。この例ではフォントサイズとして「9」ポイントが設定されている。以上により記載事項欄900Bおよび備考欄900Cセルの書式設定を終えると、画面右下のアイコン「OK」をクリックして、設定内容を登録する。

【0075】以下、参考までに本システムを構成するコンピュータの仕様の一例を示す。

(1) ハードウェア

基本ソフトウェア： 本体に対応したOS。

コンピュータ本体： クロック周波数が66MHz以上のCPUを搭載。

メモリ： 12Mバイト以上(16Mバイト以上推奨)または18Mバイト以上(22Mバイト以上推奨)。

ハードディスク： 45Mバイト(標準)/80Mバイト(フルセット)

【0076】(2) ソフトウェア

表計算プログラム： 表計算用アプリケーションソフトウェア

通信プログラム： E-mail通信ソフトウェア

【0077】以上、この発明の一実施の形態を説明した

が、この発明は、この実施形態に限られるものではなく、この発明の要旨を逸脱しない範囲の設計変更等があっても本発明に含まれる。例えば、上述の実施の形態では、8人の専門家により調査を行うものとしたが、これに限らず、調査内容に応じて必要な分野についての専門家により調査を行うものとすればよい。また、不動産図書の項目についても、この実施の形態に限定されることなく、他の構成としてもよい。

【0078】

10 【発明の効果】請求項1記載の発明によれば、不動産に関する情報であって出所の異なる多項目の情報を収集する第1の工程と、前記多項目の情報を不動産ごとに所定の一覧表に分類して不動産図書として管理する第2の工程と、前記不動産図書として管理された前記多項目の情報を出力する第3の工程と、出力された前記多項目の情報に基づき不動産を評価する第4の工程と、を含むようにしたので、不動産図書を容易に作成し、不動産の評価を総合的かつ容易に行うことを可能とする不動産の総合評価方法を実現することができる。

20 【0079】また、請求項1記載の発明によれば、前記多項目の情報は、少なくとも、不動産情報、登記、税制、および鑑定分野に関するものであるようにしたので、これらの項目からなる不動産図書をデータベースとして構築することが可能となる。

【0080】さらに、請求項3記載の発明によれば、前記多項目の情報は、少なくとも、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、一級建築士、建築整備士、公認会計士、税理士、再開発プランナー、および宅地建物取引主任者の何れかの専門分野に属するものであるようにしたので、これらの専門家により調査された情報に基づき不動産図書をデータベース上に構築することができ、信頼性の高い不動産図書を得ることができる。

30 【0081】さらにまた、請求項4記載の発明によれば、前記第3の工程は、前記不動産図書として管理された前記多項目の情報を印刷物に集約して出力するようにしたので、不動産図書で検索した内容を印刷物として得ることができる。

【図面の簡単な説明】

40 【図1】 本発明の一実施形態による不動産の総合評価システムの構成を示すブロック図である。

【図2】 本発明の一実施形態による不動産図書の項目(不動産情報)の構成を示す図である。

【図3】 本発明の一実施形態による不動産図書の項目(登記・税制・評価(鑑定))の構成を示す図である。

【図4】 本発明の一実施形態による不動産図書の項目(不動産情報)に対する調査の担当を示す図である。

【図5】 本発明の一実施形態による不動産図書の項目(登記・税制・評価(鑑定))に対する調査の担当を示す図である。

50 【図6】 本発明の一実施形態による総合評価方法の手

順（売主等と不動産図書事務局と専門家との3者間の概略手順）を説明するための図である。

【図 7】 本発明の一実施形態による総合評価方法の手順（不動産図書事務局と専門家との 2 者間の手順）を説明するための図である。

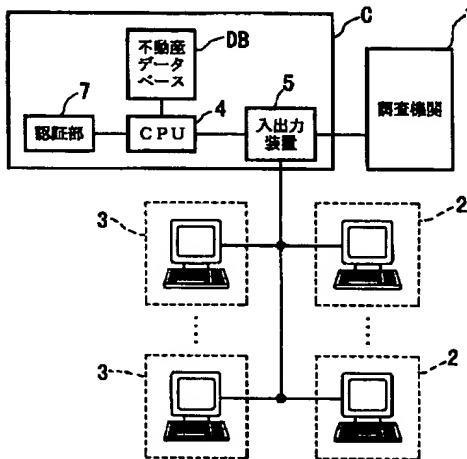
【図 8】 本発明の一実施形態による総合評価方法の手順（売主等と不動産図書事務局と専門家との 3 者間の詳細手順）を説明するための図である。

【図 9】 本発明の一実施形態による不動産図書の書式（すなわち物件シートの書式）の一例を示す図である。

【図10】 本発明の一実施形態による不動産図書の書式（すなわち物件シートの書式）の詳細を示す図である。

【図 11】 本発明の一実施形態による不動産図書のチ

【図 1】



【図 2】

第1章 不動産情報

I. 土地情報

1. 土地評価
 - (1) 市場調査
 - ① 物件調査
 - ② 立地調査
 - (2) 関連法規の調査と件
 - (3) 建築基準法及び開発指導要綱調査
2. 事業評価(事業計画シミュレーション)
 - (1) 開発手法の検討
 - (2) 公的資金の検討
 - (3) 事業手法の検討
 - (4) 建築計画及び事業計画
 - (5) 事業評価

II. 建築情報

1. 建築評価
 - (1) オフィスビル
 - (2) マンション
 - (3) 戸建
2. 事業評価(事業計画シミュレーション)
 - (1) テナント状況
 - (2) 事業計画
 - (3) 事業評価

III. 契約に関する事項

1. 重要事項説明書における契約に関する事項
 - (1) 売り手側の宅地建物取引主任者
 - (2) 重要事項説明書

【図 10】

900A		900B		900C	
項目	配車事項例				備考欄
○	横断する街路の舗装の状態横断する街路の舗装の状態横断する街路の舗装の状態横断する街路の舗装の状態横断する街路の舗装の状態				
○	更地であるが、個人用駐車場として使用している				
*					

92文字まで記入可

【図3】

第2章 登記	
I. 登録における調査物件概要	
II. 調査マニュアル	
III. 登記手続上の留意事項	
IV. 法定代理権限証書	
V. 第三者の許可書等	
VI. 属性	
VII. 表示されている登記の履歴	
第3章 税制	
I. 譲渡時	
II. 取得時	
III. 保有時	
IV. 運用時	
V. 相続時	
第4章 評価(鑑定)	
I. 表題部	
II. 不動産の表示	
III. 鑑定評価の基本的事項	
IV. 鑑定評価額決定の理由の要旨	
(1) 地域分析	
(2) 個別分析	
(3) 最有効使用の判定	
(4) 鑑定評価方式の適用	
A. 更地	
B. 自用の建物及びその敷地	
C. 宅地見込地(分譲用兼地)	
D. マンション(個別)	
E. 店舗兼事務所ビル	
F. 借地権	
(5) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定	

【図4】

		弁理士	司法書士	不動産鑑定士	一般建築士・建築設備士	公認会計士・税理士	両開業プランナー	宅地建物取引主任者
第1章 不動産情報	I. 土地情報							
	1. 土地評価							
	(1) 市場調査							
	① 物件調査							
	② 立地調査							
	(2) 用途法規の調査と件							
	(3) 建築基準法及び関係指導要綱調査							
	2. 事業評価(事業計画/シミュレーション)							
	(1) 開発手法の検討							
	(2) 公的資金の検討							
	(3) 事業手法の検討							
	(4) 建築計画及び事業計画							
	(5) 事業評価							
	II. 建築情報							
	1. 建築評価							
	(1) 外観/内装							
	(2) マンション							
	(3) 戸建							
	2. 事業評価(事業計画/シミュレーション)							
	(1) 状況							
	(2) 事業計画							
	(3) 事業評価							
	III. 契約に関する事項							
	1. 重要事項説明書における契約に関する事項							
	(1) 売り手側の宅地建物取引主任者							
	(2) 重要事項説明書							

【図11】

【図5】

		弁理士	司法書士	不動産鑑定士	一般建築士・建築設備士	公認会計士・税理士	両開業プランナー	宅地建物取引主任者
第2章 登記	I. 登録における調査物件概要							
	II. 調査マニュアル							
	III. 登記手続上の留意事項							
	IV. 法定代理権限証書							
	V. 第三者の許可書等							
	VI. 属性							
	VII. 表示されていない登記の履歴							
第3章 税制	I. 譲渡時							
	II. 取得時							
	III. 保有時							
	IV. 運用時							
	V. 相続時							
第4章 評価(鑑定)	I. 表題部							
	II. 不動産の表示							
	III. 鑑定評価の基本的事項							
	IV. 鑑定評価額決定の理由の要旨							
	(1) 地域分析							
	(2) 個別分析							
	(3) 最有効使用の判定							
	(4) 鑑定評価方式の適用							
	A. 更地							
	B. 自用の建物及びその敷地							
	C. 宅地見込地(分譲用兼地)							
	D. マンション(個別)							
	E. 店舗兼事務所ビル							
	F. 借地権							
	(5) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定							

(a)

セルの書式設定 [7]

表示形式: [標準] | 数字 | 日付 | 時間 | 通貨 | 科学記法

文字の配置
 横位置: 0: 左揃え(デフォルト) | 1: 中央揃え | 2: 右揃え
 縦位置: 0: 上揃え | 1: 中央揃え | 2: 下揃え
☐ 前後にスペースを入れる
☒ 折り返して全体を表示する(W)
☐ 縮小して全体を表示する(O)
☐ セルを結合する(O)

方向
 文字列: 0: 横書き | 1: 縦書き
 文字列: 0: 横書き | 1: 縦書き

OK キャンセル

(b)

セルの書式設定 [7]

表示形式: [標準] | 数字 | 日付 | 時間 | 通貨 | 科学記法

フォント: MSゴシック | 11 | 黒色
 文字: 文字 | 文字 | 文字
 下線: 無し | 色: 黒色 | 書体: 標準 | 効果: 標準

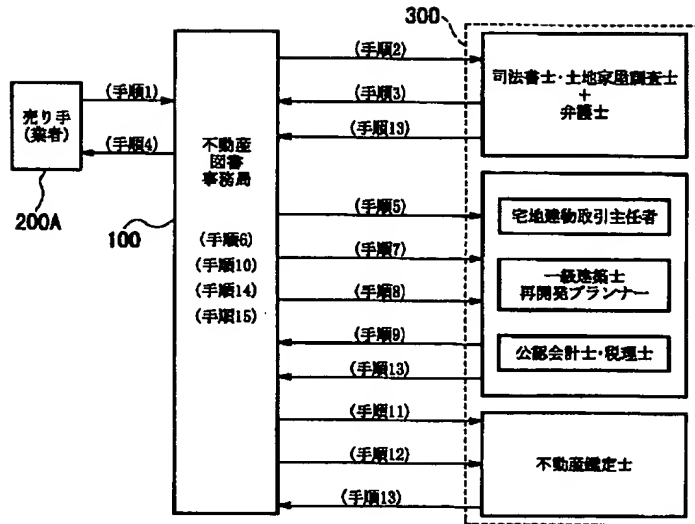
文字列: 0: 横書き | 1: 縦書き
☐ 折り返して全体を表示する(W)
☐ 縮小して全体を表示する(O)
☐ セルを結合する(O)

これはTrueTypeフォントです。
印刷と画面表示の両方で使用されます。

OK キャンセル

フォントサイズは11ポイントです

【図8】



【図9】

(2) 個別分析		項目	記載事項欄	備考欄
【土地】	① 土地条件	100 所在地 (地形・地質・地味・三角地・その他不整形地)	○ 地形地 (A)
		101 間口	○ 10.50m	
		102 奥行	○ 20.50m	
		103 面積	○ 216.25m ²	
		104 一方形 (中間画地)	○ 一方形である	
		105 二方形	○ 該当せず	
		106 角地	○ 該当せず	
		107 三方路	○ 該当せず	
		108 四方路	○ 該当せず	
		109 街路接面方位	○ 南面	
		110 傾斜地 (傾斜角度)	○ 0度	
		111 傾斜方向	○ 無し	
		112 後面街路との高低 (〇〇m)	○ 0m	
		113 前面・側面・後面	○ 0m	
		114 専用地・共有地	○ 無し	
		115 その他権利を制限する権利	○ 無し	
		116 その他特約事項	○ 無し	
		117 土地利用の状況	○ 空地であるが、個人用駐車場として使用している	
【建物】		118 建築年月	○ (B)
		119 用途・規模・構造	○	
		120 建物利用の状況	○	
		121 設計施工の経緯	○	
		122 維持管理の状況	○	
【マンション (概要) 追加事項】			○	
① 個別的条件			○	
		123 用途	○	
		124 用途	○	

900A

900B

900C

**This Page is Inserted by IFW Indexing and Scanning
Operations and is not part of the Official Record**

BEST AVAILABLE IMAGES

Defective images within this document are accurate representations of the original documents submitted by the applicant.

Defects in the images include but are not limited to the items checked:

- ☐ BLACK BORDERS
- ☐ IMAGE CUT OFF AT TOP, BOTTOM OR SIDES
- ☐ FADED TEXT OR DRAWING
- ☐ BLURRED OR ILLEGIBLE TEXT OR DRAWING
- ☐ SKEWED/SLANTED IMAGES
- ☒ COLOR OR BLACK AND WHITE PHOTOGRAPHS
- ☐ GRAY SCALE DOCUMENTS
- ☒ LINES OR MARKS ON ORIGINAL DOCUMENT
- ☐ REFERENCE(S) OR EXHIBIT(S) SUBMITTED ARE POOR QUALITY
- ☐ OTHER: _____

IMAGES ARE BEST AVAILABLE COPY.

As rescanning these documents will not correct the image problems checked, please do not report these problems to the IFW Image Problem Mailbox.